

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 23.04.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 39/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov registra KN-C parc.č. 4612 a 4614 v k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 16 /z toho 8 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 25.05.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov registra KN-C parc.č. 4612 a 4614 v k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 23.04.2015

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 20.05.2015

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 25.05.2015

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 23.04.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4236, k.ú. Hriňová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 18.05.2015.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Hriňová vydaná Katastrálnym odborom Okresného úradu Detva dňa 22.05.2015 pod obj.č. K1-557/2015 - originál.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Miestna obhliadka a fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 13.01 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č.3 Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v tomto prípade najobjektívnejšia. Použitie výnosovej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primerané výnosy formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 4236, k.ú. Hriňová

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 4612, orná pôda o výmere 444 m²

parc.č. 4614, orná pôda o výmere 2264 m²

B. Vlastníci:

- Vilma Il'anovská rod. Bystrianska, Liptovský Mikuláš, Jabloňová 518/2, dát.nar. 01.12.1959, v spoluvlastníctvom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 22.05.2015.

d/ Technická dokumentácia :

K hodnotenej nehnuteľnosti /pozemky/ sa technická dokumentácia nenachádza.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené pozemky registra KN-C sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 4236 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Detva pre k.ú. Hriňová, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemky sú na liste vlastníctva charakterizované ako orná pôda mimo zastavaného územia obce, v zmysle priloženého vyjadrenia Mesta Hriňová sú pozemky v schválenej ÚPD Mesta Hriňová /zo dňa 26.06.2012/ určené na výstavbu rodinného domu, pozemky hodnotím ako stavebné.

f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky registra C

- parc.č. 4612, orná pôda o výmere 444 m²
- parc.č. 4614, orná pôda o výmere 2264 m²

g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v meste Hriňová, okres Detva, mesto Hriňová má 7531 obyvateľov /údaj k 14.08.2014/, leží v regióne Podpol'anie, cca 10 km severovýchodne od okresného mesta Detva, štatút mesta má od 01.01.1989. Hodnotené pozemky sa nachádzajú v západnej okrajovej časti mesta, v mestskej časti Krivec, na ľavej strane cestnej komunikácie vychádzajúcej z mesta smerom na Pol'anu, v lokalite za Starým sídliskom. Pozemky sú zatiaľ súčasťou územia tvoreného lúkami a poliami, nie je k nim prístup po spevnenej komunikácii a nie sú tu žiadne inžinierske siete, územie zatiaľ nie je pripravené na budúcu výstavbu, v bezprostrednom okolí sa

súvislá výstavba nenachádza, v širšom okolí sú stavby starších bytových domov, rodinné domy, budúca prístupová komunikácia končí vo vzdialenosti asi 200 m od hodnotených pozemkov.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú na liste vlastníctva charakterizované ako orná pôda mimo zastavaného územia obce, v zmysle priloženého vyjadrenia Mesta Hriňová sú pozemky v schválenej ÚPD Mesta Hriňová /zo dňa 26.06.2012/ určené na výstavbu rodinného domu, pozemky hodnotím ako stavebné, územie zatiaľ nie je pripravené na budúcu výstavbu.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné právne riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemky registra C

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4612	orná pôda	444	444,00	1/1	444,00
4614	orná pôda	2264	2264,00	1/1	2264,00
Spolu výmera					2 708,00

Obec:

Hriňová

Východisková hodnota:

V_{H_M} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
k _v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k _d koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,90
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _r koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferencie	k _{PD} = 0,85 * 0,90 * 0,85 * 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,00	0,6437

Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 0,6437$	3,21 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 2\,708,00 \text{ m}^2 * 3,21 \text{ €/m}^2$	8 692,68 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 4612	1 425,24
parcelsa č. 4614	7 267,44
Spolu	8 692,68

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov registra KN-C parc.č. 4612 a 4614 v k.ú. Hriňová, obec Hriňová, okres Detva.

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky registra C	4612	444,00
Pozemky registra C	4614	2 264,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

8 692,68 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky registra C - parc. č. 4612 (444 m ²)	1 425,24
Pozemky registra C - parc. č. 4614 (2 264 m ²)	7 267,44
Spolu pozemky (2 708,00 m²)	8 692,68
Spolu VŠH	8 692,68
Zaokrúhlená VŠH spolu	8 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **8 700,00 €**

Slovom: **Osemtisícšesťsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 25.5.2015

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Vyjadrenie mesta Hriňová k ÚPD
- 4.6 Fotodokumentácia